

广州放宽人才落户政策，房贷利率回落

报告摘要：

市场表现：本周申万房地产板块收于 3582.82 点，本周累计涨幅 0.77%，同期上证综指上涨 1.55%，深证成指累计上涨 2.60%，沪深 300 上涨 1.94%，地产板块涨幅小于指数；行业板块横向比较，板块涨幅处于下游。

行业动态：本周，荣盛发展、阳光城、新城控股、招商蛇口陆续公布了全年销售数据，其合约销售额分别同比增长 49.51%、71.25%、74.82%、51.26%，均保持较高增速；另外荣盛发展、阳光城为首次迈入千亿阵营；万科于本周完成了广信房产资产包的交割流程，标的资产包核心资产包括广州市核心区域的 211 万方土储。

重点事件：广州市发文放宽人才入户的年龄限制，将学士、硕士和博士的落户年龄从 35、40、45 周岁调整到 40、45、50 周岁，并简化了一系列落户程序以吸引人才落户，打响了 2019 年人才大战的开门炮。近两年由于内陆核心城市、强二线城市的崛起，一线城市对于人才的吸引力有所减弱，使得其也推出了各类人才吸引政策。我们认为 2019 年各大城市之间的人才大战将会得到延续，一线城市必然将参与其中。

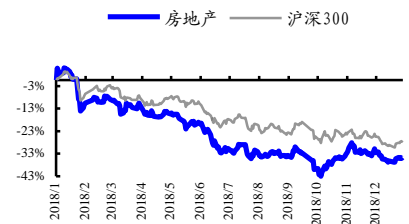
土地交易：2019 年第 1 周全国 100 大中城市合计供应土地规划建面 1154 万平米，合计成交土地建筑面积 707 万平米，供需两淡；由于成交结构中二线城市占比过半，当周土地成交均价有明显上升，为 3264 元/平米；溢价率有所上升，为 10.40%。

融 360 大数据研究院监测数据显示：**2018 年 12 月全国首套房贷款平均利率为 5.68%，相当于基准利率 1.159 倍，环比 11 月下降 0.53%；**同比去年 12 月首套房贷款平均利率 5.38%，上升 5.58%。2018 年 12 月全国二套房贷款平均利率为 6.04%，较上月回落 2BP，**已连续两月出现回落，本月二套贷款平均利率环比下降 0.33%。**

个股方面我们推荐业绩确定性强、资源卓越的一线房企：万科 A、保利地产、新城控股、华夏幸福、华侨城 A 和招商蛇口；建议关注销售高速增长、业绩弹性大的二线房企和区域龙头：中南建设、蓝光发展、金科股份、荣盛发展和阳光城；

风险提示：调控政策进一步收紧；市场表现超预期下行

历史收益率曲线



涨跌幅 (%)	1M	3M	12M
绝对收益	-2.96%	8.99%	-33.66%
相对收益	-0.90%	9.93%	-7.25%

行业数据

成分股数量 (只)	161
总市值 (亿)	20772
流通市值 (亿)	17485
市盈率 (倍)	9.15
市净率 (倍)	1.56
成分股总营收 (亿)	19234
成分股总净利润 (亿)	1911
成分股资产负债率 (%)	78.02

相关报告

《东北证券房地产周报：全面降准带来行业资金面改善》

2019-01-07

《东北证券房地产周报：行业集中度上行，房企发债持续回暖》

2019-01-01

《近期房地产重大事件点评：夯实地方政府主体责任，因城施策有望深化》

2018-12-25

重点公司主要财务数据

重点公司	现价	EPS			PE			评级
		2017A	2018E	2019E	2017A	2018E	2019E	
华侨城 A	6.25	1.05	1.31	1.59	5.95	4.77	3.93	买入
万科 A	25.3	2.54	3.17	4.01	9.96	7.98	6.31	买入
保利地产	11.99	1.32	1.75	2.1	9.08	6.85	5.71	买入
中南建设	5.77	0.16	0.59	1.08	36.06	9.78	5.34	买入

证券分析师：高建

执业证书编号：S0550511020011

研究助理：张云凯

执业证书编号：S0550117090050

联系人：沈路遥

执业证书编号：S0550118070032

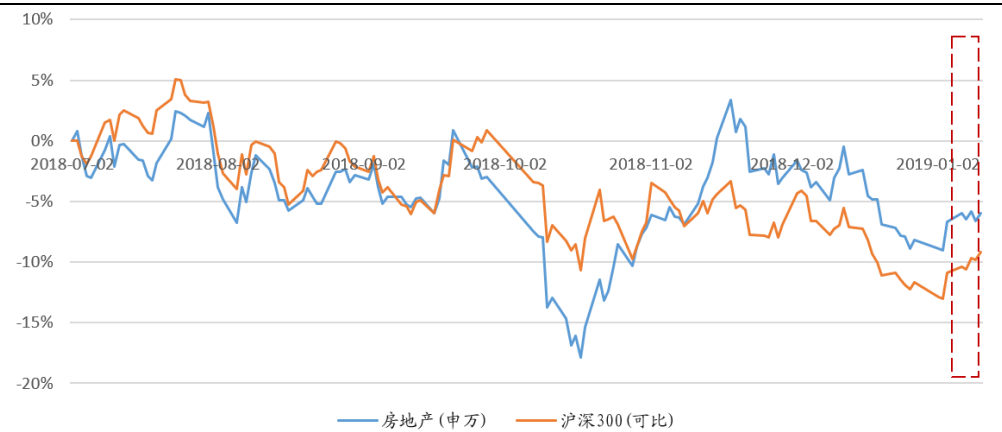
021-20363213 shenly@nesc.cn

1. 市场表现

1.1. 板块表现

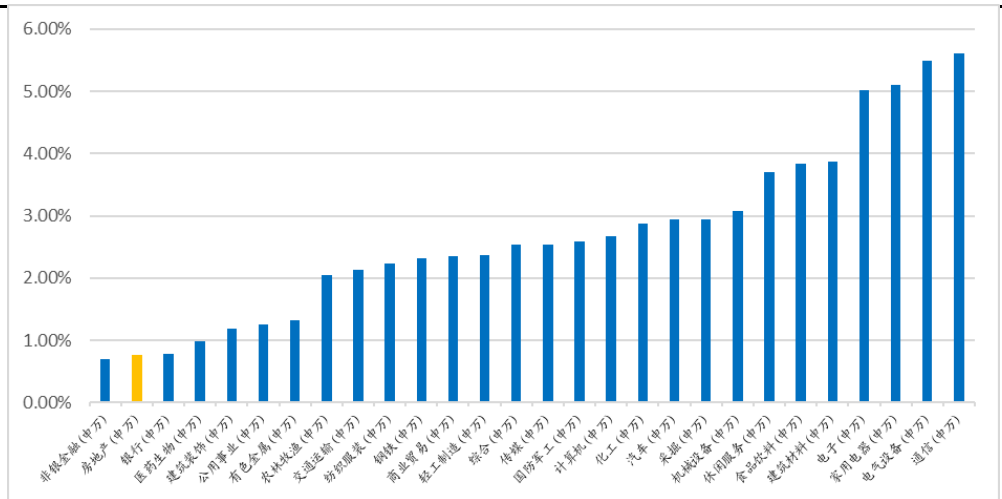
本周申万房地产板块收于 3582.82 点，累计涨幅 0.77%，同期上证综指上涨 1.55%，深证成指累计上涨 2.60%，沪深 300 上涨 1.94%，板块涨幅落后于大盘；行业横向对比来看，地产板块同样表现较弱，位列第二十七位。

图 1: 沪深 300 与申万房地产板块



数据来源：东北证券，Wind

图 2: 申万板块比较



数据来源：东北证券，Wind

1.2. 行业个股表现

本周地产板块内涨幅第一为数源科技 (000909)，累计上涨 14.84%，其次为 ST 新梅、海航投资、苏州高新、天健集团；跌幅前五分别为嘉凯城、华鑫股份、ST 天业、张江高科、荣丰控股。

表 1: 本周涨跌幅榜

	涨幅		跌幅	
1	数源科技 (000909)	14.84%	嘉凯城 (000918)	-5.22%
2	ST 新梅 (600732)	13.93%	华鑫股份 (600621)	-4.77%
3	海航投资 (000616)	8.84%	*ST 天业 (600807)	-4.65%
4	苏州高新 (600736)	8.00%	张江高科 (600895)	-4.54%
5	天健集团 (000090)	7.31%	荣丰控股 (000668)	-3.79%

数据来源: 东北证券整理, wind

1.3. 个股重要公告

本周, 荣盛发展、阳光城、新城控股、招商蛇口先后陆续公布了全年销售数据, 其合约销售额分别同比增长 49.51%、71.25%、74.82%、51.26%, 均保持较高增速; 另外荣盛发展、阳光城为首次迈入千亿阵营。

此外, 万科于本周公告完成了广信房产资产包的交割流程, 并已支付投资权益款及债权转让款 201 亿元, 后续计划引入合作方开发本次交易标的旗下的房地产项目。广信房产资产包是由万科于 2017 年 7 月以 551 亿元的价格获得, 标的核心资产为位于广州市核心区域的 16 宗开发土地, 剩余权益可开发计容面积达 211 万平米。

表 2: 地产板块个股重要公告

公司名称	公告日期	公告内容
万科 A	1/10	公司股东深圳市钜盛华股份有限公司将持有的万科 64,860,000 股无限售流通 A 股通过质押式回购方式质押给平安证券股份有限公司, 同时将华将持有并质押给平安证券股份有限公司的万科 80,768,434 股无限售流通 A 股办理解除质押。截至 1 月 9 日, 钜盛华通过普通证券账户直接持有万科无限售流通 A 股股票共计 926,070,472 股, 占万科总股本的 8.39%, 累计质押股数为 910,159,667 股, 占万科总股本的 8.24%。
万科 A	1/9	万科孙公司广州万溪累计支付投资权益款及债权转让款 201 亿元。公司计划引入合作方共同开发本次交易标的旗下房地产项目, 目前多个意向合作方已分别出具“联合投资承诺函”, 具体合作事宜上载协商中。
世茂股份	1/9	公司公开发行不超过人民币 35 亿元 (含 35 亿元) 公司债券已获得中国证券监督管理委员会证监许可。本次债券采取分期发行的方式, 本期债券发行规模不超过人民币 20 亿元 (含 20 亿元), 期限为 3 年, 票面利率询价区间为 4.3%-5.8%。
阳光城	1/8	公司 2018 年全年实现销售金额 1628.56 亿元, 销售面积 1266.38 万平方米。其中福建区域销售金额 326 亿元, 长三角区域销售金额 462 亿元, 珠三角区域销售金额 186 亿元。此外 2018 年权益销售金额 1183.25 亿元。2018 年 12 月, 公司共计获得 4 个土地项目, 新增计容面积 45.73 万平方米, 截至本公告日, 公司需按权益承担对价款 12 亿元。此外, 通过并购新增土地项目 2 个。
新城控股	1/9	关于 2018 年 12 月份及第四季度经营简报的公告。12 月份公司实现合同销售金额约 225.33 亿元, 销售面积约 220.81 万平方米。1-12 月累计合同销售金额约 2,210.98 亿元, 比上年同期增长 74.82%, 累计销售面积约 1,812.06 万平方米, 比上年同期增长 95.21%。
招商蛇口	1/9	2018 年 1-12 月, 公司累计实现签约销售面积 827.35 万平方米, 同比增加 45.15%; 累计实现签约销售金额 1705.84 亿元, 同比增加 51.26%。
荣盛发展	1/7	公司累计实现签约面积 983.40 万平方米, 同比增长 54.73%; 累计签约金额 1,015.63 亿元, 同比增长 49.51%。
新华联	1/8	公司董事会收到公司副总裁白峰提交的书面辞职报告。白峰先生因个人原因申请辞去公司副总裁职务, 辞职后将不再担任公司任何职务。

数据来源: 公司公告, 东北证券整理

2. 行业政策及新闻

国务院批复同意撤莱芜市，辖区划归济南市。2017年，济南和莱芜的GDP总和为8097.98亿元；2018年上半年，济南和莱芜的GDP总和为4416.66亿元，合并后两地经济总量超过烟台，跃居山东省内排名第二，与第一位的青岛差距进一步缩小；此外济南市人口由732.12万人升至869.75万人。本次莱芜市并入济南市，济南市作为省会城市地位进一步提高，而良好的经济实力、人口总量以及扩大的城市发展空间，使得济南市未来拥有更大的发展潜力。

表 3: 本周重点行业新闻一览

时间	内容
01/09	国务院批复同意山东省调整济南市莱芜市行政区划，撤销莱芜市，将其所辖区域划归济南市管辖；设立济南市莱芜区，以原莱芜市莱城区的行政区域为莱芜区的行政区域；设立济南市钢城区，以原莱芜市钢城区的行政区域为钢城区的行政区域。这意味着，莱芜这座地级市将停留在27岁，被写进了历史。
01/10	北京市政府正式从东城区正义路2号迁往通州区副行政中心，开启北京城市副中心时代。根据新版的北京城市总体规划，北京城市副中心是疏解非首都功能的重要承载地，与雄安新区构成未来北京新的“两翼”，将打造成为新时代城市建设发展的典范。
01/10	融360大数据研究院监测数据显示： 2018年12月全国首套房贷款平均利率为5.68%，相当于基准利率1.159倍，环比11月下降0.53% ；同比去年12月首套房贷款平均利率5.38%，上升5.58%。在融360大数据研究院监测的35个城市首套房贷款平均利率中本月最低值为上海5.09%，较上月下降10BP；最高值为武汉6.24%，较上月下降2BP。2018年12月全国二套房贷款平均利率为6.04%，较上月回落2BP， 已连续两月出现回落，本月二套贷款平均利率环比下降0.33% 。

数据来源：东北证券整理

2018年各级地方政府争先推出落户政策、优惠政策以吸引人才落户，上演一出“人才大战”，这一轮人才大战延续至今。本周，广州市针对人才入户的年龄限制做出宽松，将学士、硕士和博士的落户年龄从35、40、45周岁调整到40、45、50周岁，并简化了一系列落户程序以吸引人才落户。近两年由于内陆核心城市、强二线城市的崛起，各大一线城市其对于人才的吸引力有所减弱，使得四大一线城市也推出了各类人才吸引政策。我们认为2019年各大城市之间的人才大战将会得到延续，而一线城市也必然会加入其中并推出各类优惠政策。

表 4: 本周重要政策性事件一览

时间	内容
01/08	南京市住房保障中心公布了一份“关于调整经济适用房上市办理要求的通知”，并张贴在房管部门办理相关手续的窗口处公示。该“通知”要求，为了优化经适房上市流程、方便群众，自2019年1月7日起取消“经适房上市，所有权人应另有住房”的规定，其他要求不变。
01/09	继海口市放宽人才落户条件之后，1月9日，海口市对于房地产调控进一步调控，暂停向企事业单位、社会组织及个体工商户出售商品住宅（经批准的企业人才周转房除外）。2018年4月22日20:00后户籍迁入海南省的居民家庭只能购买一套商品住宅（引进人才落户购房除外）。
01/11	广州放宽引进人才入户的年龄限制。主要修改点：一，不再将符合计划生育政策作为户口迁入我市的前置条件。二，就引进人才入户条件进行了较大幅度调整：1、放宽引进人才入户的年龄限制，学士、硕士和博士分别从35、40、45周岁调整到40、45、50周岁；2、在落户流程方面，也进行了简化和调整。

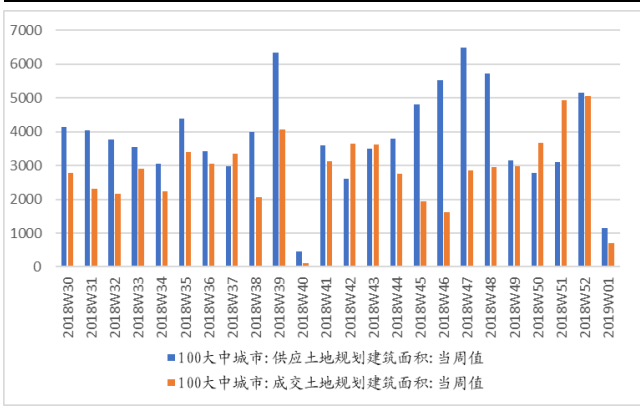
数据来源：东北证券整理

3. 土地市场

本周周报中土地市场数据统计至 2019 年第一周，即 12 月 31 日-1 月 6 日。新年第一周全国 100 大中城市合计供应土地规划建面 1154 万平米，合计成交土地建筑面积 707 万平米，供需两淡；当周土地成交楼面均价为 3264 元/平米，溢价率有所上升，为 10.40%。2019W1 的土地成交均价继续攀升，依然是由于成交结构中二线城市占比较高，达 55%。

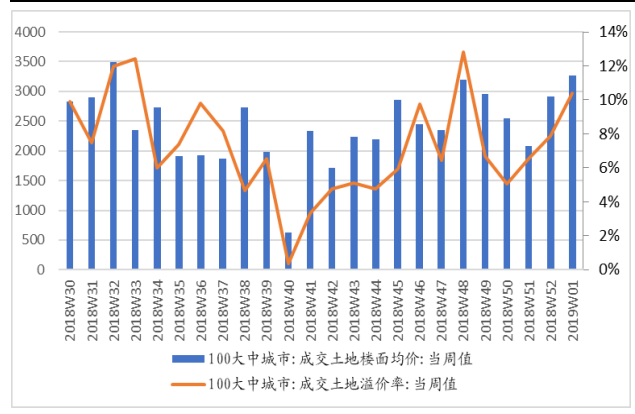
分城市级别来看，一线、二线、三线城市本周成交土地楼面均价分别为 773 元/平米、5280 元/平米、773 元/平米，土地成交溢价率为 0.0%、11.74%、0.29%。一线城市土地成交均价的明显下滑是由于该周土地成交规模较少且均为工业用地。

图 3：百城土地供应、成交情况



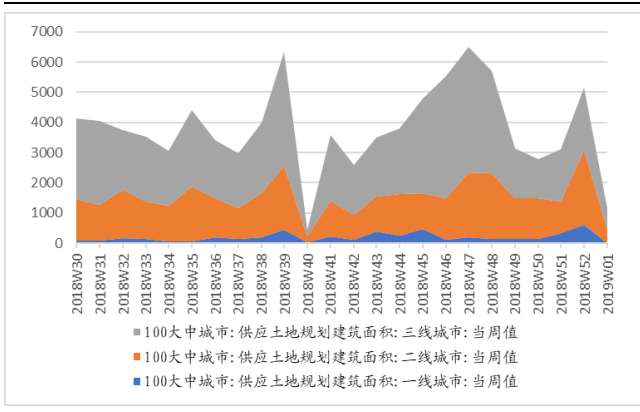
数据来源：东北证券，wind

图 4：百城土地成交均价及溢价率



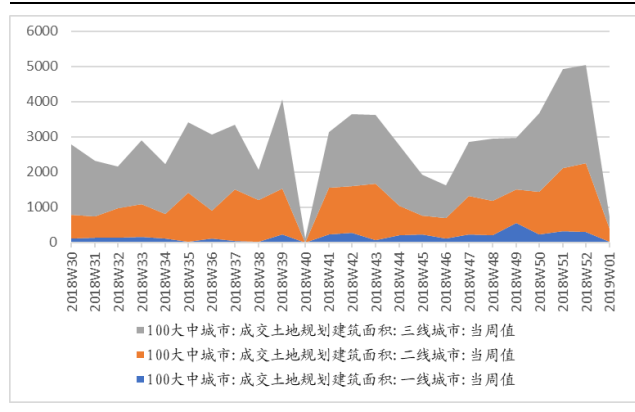
数据来源：东北证券，wind

图 5：一二三线城市供应土地面积情况



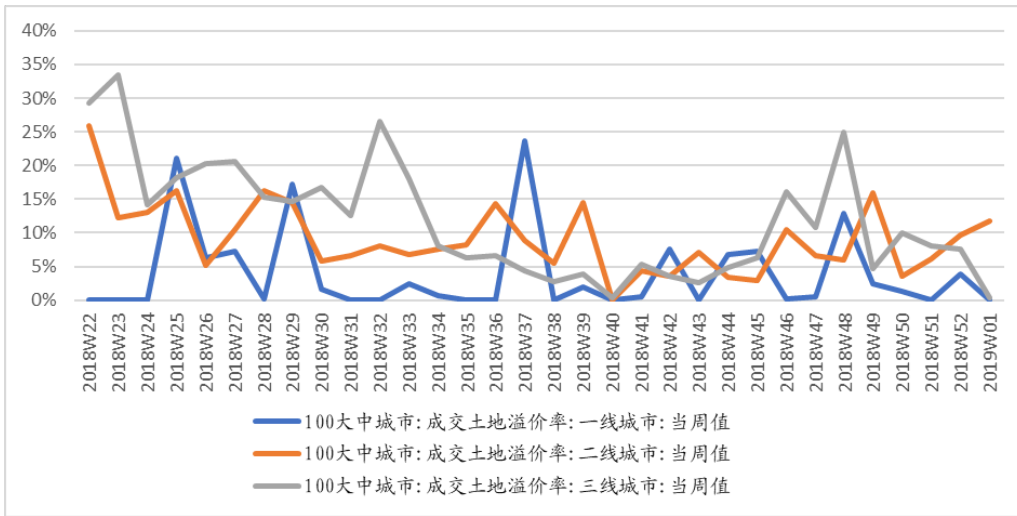
数据来源：东北证券，wind

图 6：一二三线城市成交土地面积情况



数据来源：东北证券，wind

图 7: 一二三线城市成交土地溢价率



数据来源：东北证券，Wind

4. 房企资金情况

本周共有 12 单地产债顺利发行（不包含 ABS、ABN），发行总量较大，延续了 2018 年四季度以来的较为宽松的融资环境，叠加降准的利好。民营房企中新城控股和金科股份的发债票面利率较前期明显下行。

表 5: 本周房企发债情况

公司名称	债券简称	性质	债项评级	主体评级	发行规模	发行期限	票面利率	利差	资金用途
建发地产	19 建发地产 SCP002	地方国有企业		AA+	6.00	0.71	3.68%	1.28%	用于归还发行人子公司的银行借款
中南建设	19 中南建设 ABN001 优先	民营企业	AAA	AA+	20	2	7.50%	4.93%	
建发地产	19 建发地产 SCP001	地方国有企业		AA+	7.00	0.71	3.70%	1.30%	用于归还发行人本部及子公司的借款
滨江集团	19 滨江房产 CP001	民营企业	A-1	AA+	9.00	1	5.30%	2.89%	用于归还发行人即将到期的中期票据
华夏幸福	19 华控 01	民营企业		AAA	10.00	1+1+1	8.20%	5.84%	用于偿还公司已发行债券的本金和利息
华夏幸福	19 华控 02	民营企业		AAA	8.00	2+1	8.75%	6.21%	用于偿还公司已发行债券的本金和利息
富力地产	19 富力地产 SCP001	外资企业		AAA	15.00	0.74	5.50%	2.84%	用于偿还到期超短期融资券, 偿还金融机构借款及补充营运资金
中粮置业	19 中粮 01	中央国有企业	AAA	AAA	16.60	3+3	3.94%	1.56%	用于偿还公司债券
中粮置业	19 中粮 02	中央国有企业	AAA	AAA	7.00	5+2	4.10%	1.23%	用于偿还公司债券。
金科	19 金科地产	民营企业	A-1	AA+	12.00	1.00	6.50%	4.15%	用途为偿还银行借款

股份	CP001								
新城控股	19 新城控股 MTN001	民营企业	AAA	AAA	10.00	2+1	6.00%	3.43%	用于补充发行人商业地产营运资金

数据来源: wind, 东北证券整理

表 6: 本周交易所地产债成交情况

公司名称	债券简称	剩余期限	周成交量 (亿)	票面利率	估价收益率 (中债)	主体评级
建发地产	19 建发地产 MTN001	2.98	14	4.3%	4.01%	AA+
大连万达	17 大连万达 MTN002	1.27	10.44	5.2%	4.73%	AAA
新城控股	19 新城控股 MTN001	1.99+1	10.4	6.00%	5.69%	AAA
富力地产	19 富力地产 SCP001	0.73	9.7	5.5%	5.67%	AAA
富力地产	18 富力地产 SCP009	0.22	9.6	5.66%	5.37%	AAA
金科地产	19 金科地产 CP001	0.99	7.2	6.5%	6.46%	AA+
建发地产	19 建发地产 SCP001	0.71	7	3.7%	3.69%	AA+
大连万达	17 大连万达 MTN001	1.16	6.9	4.8%	4.69%	AAA
万科	18 万科 SCP001	0.14	6.6	4.6%	3.07%	AAA
万科	18 万科 SCP006	0.18	6.5	3.35%	3.13%	AAA
万科	18 万科 SCP007	0.26	6.1	3.13%	3.15%	AAA
中南建设	15 中南建设 MTN001	1.45	6	6.99%	6.93%	AA+
大连万达	16 大连万达 MTN003	0.69	5.77	3.64%	4.24%	AAA
万科	15 万科 MTN002	1.82	5	3.78%	3.60%	AAA
蓝光控股	15 蓝光 MTN002	0.50+2	4.4	6.50%	7.21%	AA+

数据来源: wind, 东北证券整理

表 7: 近期房企中债隐含评级变动情况

公司名称	最新变动日期	最新中债隐含评级	主体评级
融信(福建)投资集团有限公司	2018-12-11	A+	AA+
银亿股份有限公司	2018-12-24	C	C
冠城大通股份有限公司	2018-12-20	AA-	AA
南京丰盛产业控股集团有限公司	2018-12-26	BBB	AA-

数据来源: wind, 东北证券整理

表 8: 房企负面事件跟踪

公司名称	内容
银亿股份	(1) 公司 1 月 5 日公告, 为优化资源配置, 公司全资子公司宁波银恒房地产开发有限公司 (以下简称“宁波银恒房产”) 拟与上海奥誉置业有限公司 (以下简称“上海奥誉置业”) 签订《股权转让协议》, 即宁波银恒房产拟向上海奥誉置业转让其控股子公司安吉银瑞房地产开发有限公司 (以下简称“安吉银瑞房产”) 66.47% 股权。股权转让价为 87,398,225 元 (对应的本次拟转让的安吉银瑞房产 66.47% 股权的注册资本为 3,323.5 万人民币), 已形成的股东借款本金及利息、其他应收款合计为 575,259,275.38 元, 上述金额总计 662,657,500.38 元。

- (2) 公司1月11日公告,自2019年1月3日起,银亿控股的信用账户可能被动减持277万股。
- (1) 由于受宏观降杠杆、银行信贷收缩、民营企业融资困难等多重因素影响,新光集团流动性出现问题,截至目前,新光集团已经发生多笔债券违约,偿债压力很大,导致新光集团未能按时偿付新光控股集团有限公司2016年非公开发行公司债券(第一期)的本金及利息。
- 新光控股 (2) 新光集团持有公司有限售条件流通股1,134,239,907股,占公司总股本62.0455%,已累计质押公司有限售条件流通股1,114,901,934股,占其持有公司股份的98.2951%,占公司股份总数的60.9877%。**累计司法冻结1,134,239,907股,占其持有公司股份的100%,占公司股份总数的62.0455%。**
- (3) 公司1月4日公告,新光圆成股份有限公司(以下简称“公司”)及全资子公司因资金紧张出现部分债务逾期的情形,部分债务逾期,总额超过20亿元。

数据来源:东北证券整理

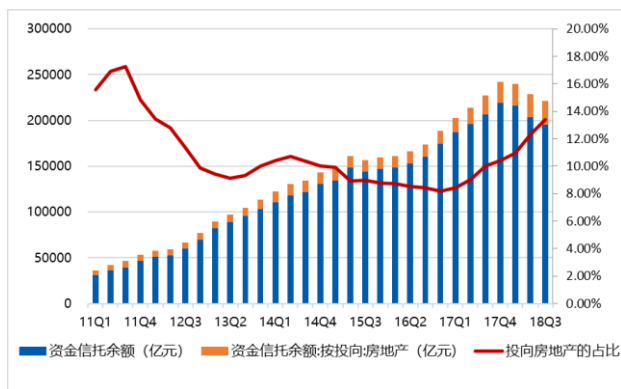
5. 重点事件点评-怎么看前三季度房地产信托数据

5.1. 资金信托余额减少,新增增速放缓

在资产新规和银行理财管理办法等监管政策的影响下,2018年3季度末资金信托余额23.14万亿元,比2季度末24.27万亿元下降了1.13万亿元。自2011年以来首次出现连续下滑;信托资金余额同比增速连续三个季度的数据分别是16.60%、4.88%、-5.19%。

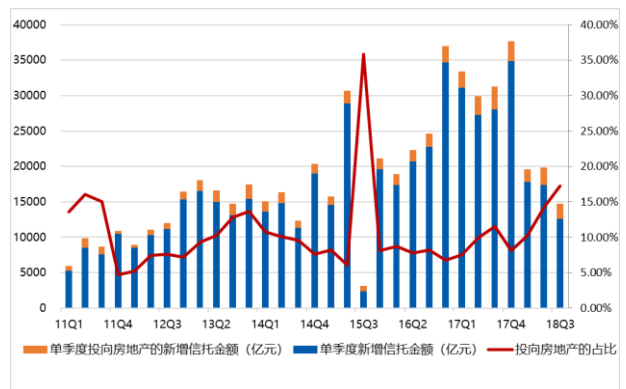
新增信托资金方面,2、3季度新增信托金额分别为1.74万亿元和1.78万亿元,同比去年同期下滑36.29%和36.50%。另一方面,受2017年的新增项目高峰影响,预计今年3季度开始将有大量信托到期,导致在增速放缓的前提下,3季度信托资金余额出现降低。

图8: 信托资产余额



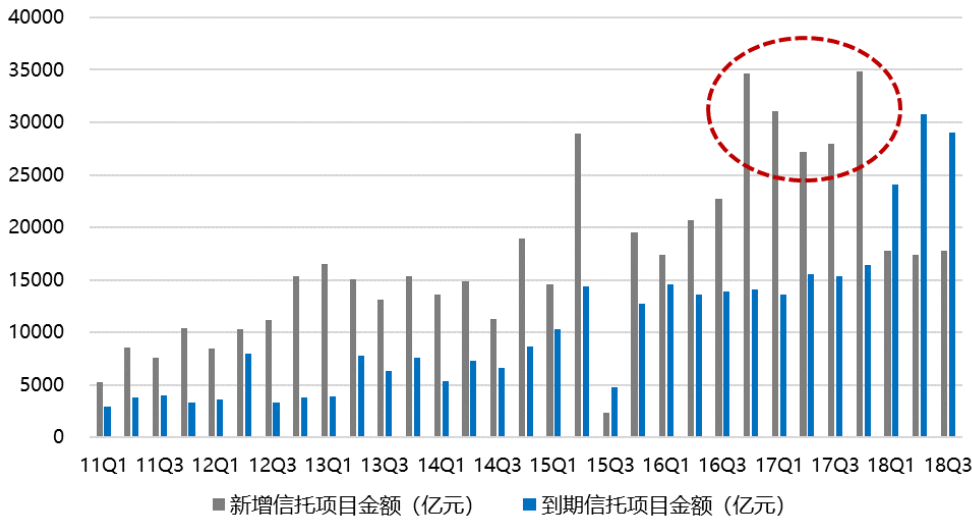
数据来源:东北证券, Wind

图9: 单季度新增信托金额



数据来源:东北证券, Wind

图 10: 新增信托项目金额与到期信托项目金额对比

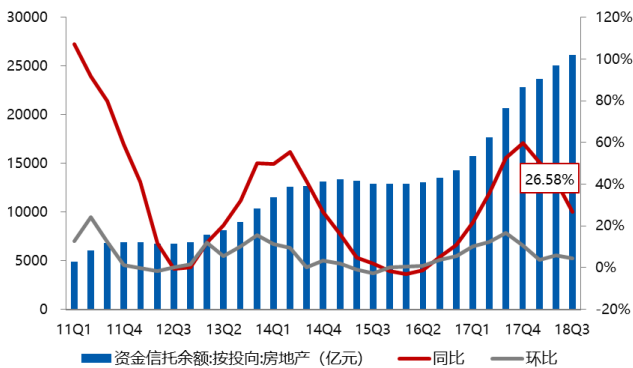


数据来源: 东北证券, Wind

5.2. 房地产信托逆势小幅升高

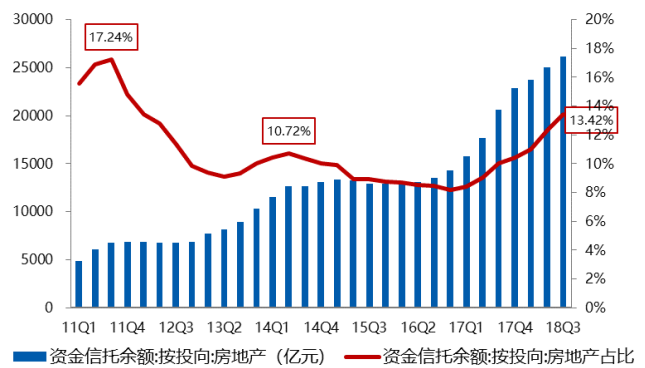
投向房地产的资金信托在总体回落的情况下逆势而上, 2、3 季度分别达到 2.50 万亿和 2.62 万亿, 同比增长 41.63% 和 26.58%, 环比增长 5.74% 和 4.30%; 由于投向房地产的资金信托逆势增加, 在总量回落的前提下, 其在信托资金中的占比也进一步升高到 13.42%。

图 11: 投向房地产的信托资余额



数据来源: 东北证券, Wind

图 12: 投向房地产的信托资产占比



数据来源: 东北证券, Wind

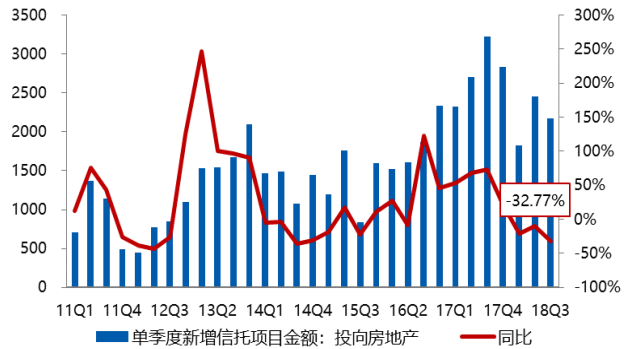
另一方面, 受监管影响, 新增信托资金小额下滑, 累计同比减少 8.08%, 三季度同比减少 32.77%,

图 13: 投向房地产的新增信托金额: 累计值



数据来源: 东北证券, Wind

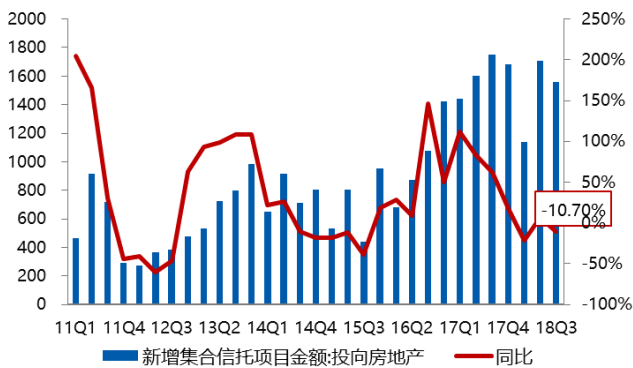
图 14: 投向房地产的新增信托金额: 单季度



数据来源: 东北证券, Wind

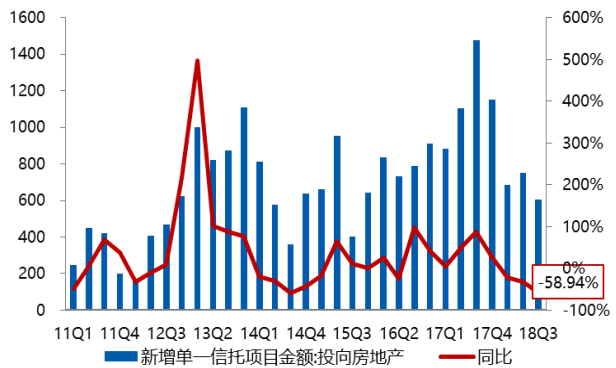
从投向房地产的信托结构上看, 新增的信托资金中约 70% 自集合信托, 30% 来自单一信托; 其中新增集中信托同比去年略有下降, 单季降幅为-10.70%。由于对通道业务的监管不断加强, 以通道为主的单一信托受到限制较多, 导致新增单一信托金额三季度单季同比去年同期锐减 58.94%。

图 15: 投向房地产的新增集合信托



数据来源: 东北证券, Wind

图 16: 投向房地产的新增单一信托



数据来源: 东北证券, Wind

总体上, 投向房地产的新增信托资金来源由于以集合信托为主, 受监管影响较小, 在实体企业信用风险较多的 2018 年, 房地产项目风险总体可控, 信托资金更偏好于房地产项目。最终使房地产新增的资金信托维持在小额降低的水平上。投向房地产的资金信托虽然受总量资产减少的影响增速放缓, 但仍维持正增长的趋势。

2018 年存量信托余额环比降低, 源于到期产品规模的小幅攀升, 新增规模受阻。2019 年上半年, 信托产品到期压力较大的情况或将延续。

分析师简介:

张云凯，美国约翰霍普金斯大学金融学硕士，三年半信托公司一线业务从业经验，2017年加入东北证券研究咨询分公司，现任房地产组组长。

沈路遥，同济大学土木工程专业学士、硕士，一年房地产开发行业从业经验，2018年加入东北证券研究咨询分公司。

重要声明

本报告由东北证券股份有限公司（以下称“本公司”）制作并仅向本公司客户发布，本公司不会因任何机构或个人接收到本报告而视其为本公司的当然客户。

本公司具有中国证监会核准的证券投资咨询业务资格。

本报告中的信息均来源于公开资料，本公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。报告中的内容和意见仅反映本公司于发布本报告当日的判断，不保证所包含的内容和意见不发生变化。

本报告仅供参考，并不构成对所述证券买卖的出价或征价。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见均不构成对任何人的证券买卖建议。本公司及其雇员不承诺投资者一定获利，不与投资者分享投资收益，在任何情况下，我公司及其雇员对任何人使用本报告及其内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。

本公司或其关联机构可能会持有本报告中所涉及的公司所发行的证券头寸并进行交易，并在法律许可的情况下不进行披露；可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务、财务顾问等相关服务。

本报告版权归本公司所有。未经本公司书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用。如征得本公司同意进行引用、刊发的，须在本公司允许的范围内使用，并注明本报告的发布人和发布日期，提示使用本报告的风险。

本报告及相关服务属于中风险（R3）等级金融产品及服务，包括但不限于A股股票、B股股票、股票型或混合型公募基金、AA级信用债或ABS、创新层挂牌公司股票、股票期权备兑开仓业务、股票期权保护性认沽开仓业务、银行非保本型理财产品及相关服务。

若本公司客户（以下称“该客户”）向第三方发送本报告，则由该客户独自为此发送行为负责。提醒通过此途径获得本报告的投资者注意，本公司不对通过此种途径获得本报告所引起的任何损失承担任何责任。

分析师声明

作者具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格，并在中国证券业协会注册登记为证券分析师。本报告遵循合规、客观、专业、审慎的制作原则，所采用数据、资料的来源合法合规，文字阐述反映了作者的真实观点，报告结论未受任何第三方的授意或影响，特此声明。

投资评级说明

股票 投资 评级 说明	买入	未来6个月内，股价涨幅超越市场基准15%以上。
	增持	未来6个月内，股价涨幅超越市场基准5%至15%之间。
	中性	未来6个月内，股价涨幅介于市场基准-5%至5%之间。
	减持	在未来6个月内，股价涨幅落后市场基准5%至15%之间。
	卖出	未来6个月内，股价涨幅落后市场基准15%以上。
行业 投资 评级 说明	优于大势	未来6个月内，行业指数的收益超越市场平均收益。
	同步大势	未来6个月内，行业指数的收益与市场平均收益持平。
	落后大势	未来6个月内，行业指数的收益落后于市场平均收益。

东北证券股份有限公司

 网址: <http://www.nesc.cn> 电话: 400-600-0686

地址	邮编
中国吉林省长春市生态大街 6666 号	130119
中国北京市西城区锦什坊街 28 号恒奥中心 D 座	100033
中国上海市浦东新区杨高南路 729 号	200127
中国深圳市南山区大冲商务中心 1 栋 2 号楼 24D	518000

机构销售联系方式

姓名	办公电话	手机	邮箱
华东地区机构销售			
袁颖 (总监)	021-20361100	13621693507	yuanying@nesc.cn
杨涛	021-20361106	18601722659	yangtao@nesc.cn
阮敏	021-20361121	13564972909	ruanmin@nesc.cn
齐健	021-20361258	18221628116	qijian@nesc.cn
陈希豪	021-20361267	13956071185	chen_xh@nesc.cn
李流奇	021-20361258	13120758587	Lilq@nesc.cn
孙斯雅	021-20361121	18516562656	sunsiya@nesc.cn
李瑞暄	021-20361112	18801903156	lirx@nesc.cn
华北地区机构销售			
李航 (总监)	010-58034553	18515018255	lihang@nesc.cn
殷璐璐	010-58034557	18501954588	yinlulu@nesc.cn
温中朝	010-58034555	13701194494	wenzc@nesc.cn
曾彦戈	010-58034563	18501944669	zengyg@nesc.cn
颜玮	010-58034565	18601018177	yanwei@nesc.cn
安昊宁	010-58034561	18600646766	anhn@nesc.cn
华南地区机构销售			
刘璇 (副总监)	0755-33975865	18938029743	liu_xuan@nesc.cn
刘曼	0755-33975865	15989508876	liuman@nesc.cn
林钰乔	0755-33975865	13662669201	linyq@nesc.cn
周逸群	0755-33975865	18682251183	zhouyq@nesc.cn